ORD.: N° 145

ANT.: Presentación de fecha 24.11.2017 de Inmobiliaria e Inversiones Centro Nacional de Bodegaje S.A.

MAT.: Interpreta Instrumento de Planificación Territorial Comunal respecto del Trazado de calle isla Santa Clara, Sector Alto Bonito-Puerto Montt.

PUERTO MONTT, 26 ENE. 2018

A : INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO NACIONAL DE BODEGAJE S.A.

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE LOS LAGOS.

1. Con relación a su presentación, indicada en el antecedente, referida al pronunciamiento sobre el trazado de la calle Isla santa Clara, en el sector Alto Bonito, de la ciudad de Puerto Montt, en la cual se solicita contar con un trazado definitivo que no afecte las inversiones públicas ni predios particulares, y se solicita resolver el desajuste del trazado de la calle señalada, las cuales difieren del trazado contemplado en el Plan Regulador Comunal, le informo lo siguiente:

a) Con la finalidad de revisar la situación planteada, el departamento de Desarrollo Urbano de nuestra Secretaría, analizó los antecedentes aportados, así como la situación puntual expuesta, la cual involucran directamente a los proyectos aprobados por la DOM y a los que se pretenden desarrollar en terrenos de su propiedad.

b) Proyectos afectados por la situación actual del trazado.

1. Proyecto aprobado por DOM según:

BODESUR
P. Edificación N°39 de fecha 02.01.2004
R. Definitiva N° 237 de fecha 15.07.2005

MEGACENTRO II
P. Edificación N°492 de fecha 28.08.2010
R. Definitiva N° 185 de fecha 10.06.2011

MEGACENTRO I
P. Edificación N°248 de fecha 23.03.2008
R. Definitiva N° 479 de fecha 18.12.2008

**Figura 1 Situación original respecto del trazado vigente de calle isla Santa Clara según PRC**

------ Trazado de calle Isla Santa Clara según PRC
———— Limite Predio Rol SII 700-30

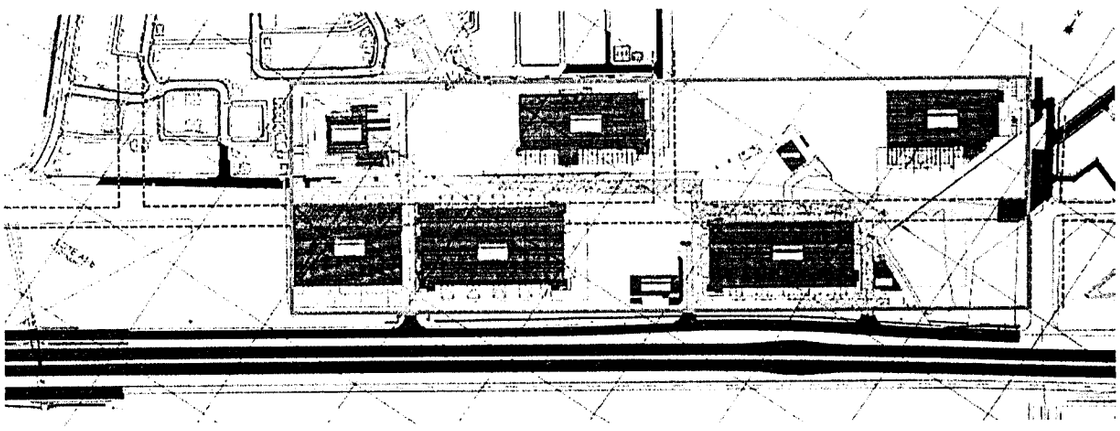
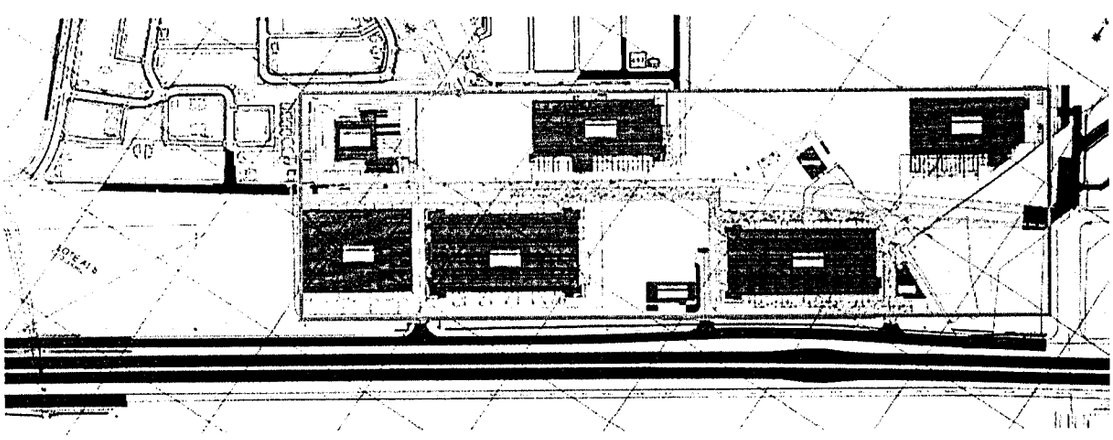


**Figura 2 Situación original respecto del trazado vigente de calle isla Santa Clara según PRC**

———— Trazado solución propuesta de calle Isla Santa Clara
———— Limite Predio Rol SII 700-30



2. Complementariamente se analizó la propuesta realizada por su oficina de arquitectura, tal como se señala en la figura 2, la cual contempla que para la apertura de la calle indicada en la figura 1, se propone rectificar el trazado de la vía proyectada y el empalme de la calle Isla Santa Clara, respecto del trazado proyectado en el PRC, con tal de no afectar las construcciones existentes (recepcionadas por la DOM) y poder realizar el empalme con las vías existentes en ambos extremos del predio, normalizando el trazado y la circulación.

3. Cabe destacar que la solución propuesta solo afecta al predio de su propiedad, Rol SII 700-30, lo cual garantiza que terrenos de terceros no se vean afectados.

4. Ahora bien, en lo que respecta a esta Secretaría en la materia, el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece que: "*a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización* ***e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.***", se nos ha facultado expresamente para interpretar el Plan Regulador Comunal vigente.

5. Consecuente con lo señalado precedentemente y por el presente acto, **esta SEREMI de V y U Región de Los Lagos viene en interpretar** lo señalado en el PRC, en el sentido de hacer coincidir la vía propuesta en el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt (año 2009) y la efectivamente materializada, ajustándose el primero a la realidad del sector, de tal modo que los proyectos allí emplazados puedan concurrir a materializar la urbanización de la vía que les corresponde en conjunto, sin generar desmedro a los habitantes del sector.

6. Es preciso explicitar, que la interpretación precedentemente señalada, no se considera modificación al PRC, ni contradice la propuesta del Plan Regulador, sino más bien se precisa el tramo en cuestión y adecua el trazado a la realidad predial existente y sobre aquellos terrenos que fueron destinados, en su oportunidad, para la circulación de los propietarios originales.

7. Conteste con lo anterior, cabe tener presente, que la Contraloría General de la República ha señalado en reiteradas oportunidades que en lo que atañe a la "*extensión de la facultad interpretativa*" otorgada al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus Secretarías Regionales conforme a lo previsto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, es menester puntualizar que aquella dice relación con la posibilidad de que esas entidades puedan interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, vale decir, explicar o declarar su sentido y alcance, pero no modificarlas o establecer una nueva preceptiva (aplica criterio contenido en los dictámenes N°s. 14.711/2006, 91202/2014 y 82.539/2014, ambos de este origen).

8. En el mismo orden de consideraciones el Dictamen N° 52890/2014 señala que: "*Con todo, este Órgano Fiscalizador -atendido lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC- estima del caso no formular reproche a lo obrado por la Municipalidad de Coyhaique en relación con la materia, por cuanto su actuación se sustentó, en su oportunidad, en la interpretación efectuada por la SEREMI, lo cual es sin perjuicio de que deba verificar las medidas que puedan corresponder atendida la irregularidad determinada, teniendo en cuenta en todo caso que, acorde a la jurisprudencia administrativa, contenida, entre otros, en los dictámenes N°s. 32.639, de 2010, y 61.211, de 2012, de esta Entidad Contralora, la invalidación administrativa de los actos irregulares tiene como límite aquellas situaciones jurídicas consolidadas sobre la base de la confianza de los particulares en la actuación legítima de los órganos de la Administración, de manera que las consecuencias de aquéllas* ***no pueden afectar a terceros que adquirieron derechos de buena fe al amparo de las mismas***". Aplica, entre otros, los dictámenes N°s. 35.681, de 2009, 32.639, de 2010, y 28.097, de 2011

9. Asimismo, señala en su dictamen N° 78248/11 que "*corresponde recordar que, como se desprende de la reiterada jurisprudencia de esta Entidad de Fiscalización -vgr., la contenida en sus dictámenes N°s 53.858, de 2006, 16.238, de 2007 y 29.001, de 2011-, el reconocimiento de la buena fe, como sustento básico de las relaciones jurídicas, de derecho público o privado, constituye una aplicación directa de los principios generales del derecho que, en lo pertinente, limita la actividad administrativa, amparando en general las situaciones generadas sobre la base de la confianza de los particulares en la Administración, con la finalidad de brindar a tales relaciones la debida seguridad jurídica*".

10. Continuando con la jurisprudencia administrativa, el Dictamen N° 17954/13 reitera que "... deberá adoptar las medidas destinadas a subsanar la situación de que se trata -teniendo presente que, en todo caso, los errores de la Administración no pueden afectar a terceros que hayan adquirido derechos de buena fe..." (aplica dictamen N° 54.682, de 2012).

11. Por lo tanto, ésta Secretaría Regional Ministerial en resguardo de la buena fe y la obligación explícita de la Contraloría General de la República en cuanto a que los actos erróneos de la administración, que en este caso podría calificarse como imprecisiones, no pueden afectar a terceros de buena fe se considera pertinente efectuar la interpretación del Plan Regulador Comunal, con los antecedentes tenidos a la vista.

12. Es menester señalar, para finalizar, que el art. 4° inciso segundo de la LGUC prescribe que: "Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, ***sólo regirán a partir de su notificación o publicación***, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General", correspondiendo al caso en estudio su publicación en el sitio web de esta Secretaría Regional Ministerial según lo ordena el artículo 1.1.6 N° 1) de la O.G.U.C, toda vez que los efectos que emanan de la presente interpretación son de carácter general o erga homnes.

13. Sin perjuicio de lo anterior, al carecer de sitio web propio se remitirá el presente instrumento al Nivel Central a la brevedad, con la finalidad de que efectúe la publicación correspondiente en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, www.minvu.cl, con el objeto de cumplir con el mandato normativo.

14. Asimismo, se remitirá copia de lo resuelto al Sr. Alcalde de la comuna de Puerto Montt y a la Sra. Directora de Obras de la comuna, a fin de que se arbitren las medidas de resguardo pertinentes en caso de solicitarse alguna gestión en que deba aplicarse la presente interpretación.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

PATRICIO JIMÉNEZ OVALLE
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
VIVIENDA Y URBANISMO DE "LOS LAGOS"

DISTRIBUCION:
1. DESTINATARIO.
2. SR. ALCALDE COMUNA DE PUERTO MONTT.
3. SRA. DIRECTORA DE OBRAS COMUNA DE PUERTO MONTT.
4. COORDINADORA INFORMATICA DE LA SEREMI MINVU LOS LAGOS.
5. ARCHIVO UNIDAD JURIDICA SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS.
6. ARCHIVO OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS.

PJO / RCR/ MCWG/ MRL/ mrl.

MEGACENTRO
BODEGAS & OFICINAS
MEGACENTRO

Puerto Montt, 24 de noviembre del 2017

[redacted]

Señor:
**Eduardo Andres Carmona Jiménez**
**Secretaria Regional Ministerial**
**De Vivienda y Urbanismo**
**Región de los Lagos.**

De mi consideración:

Mediante la presente, hacemos ingreso de solicitud de **Interpretación del Instrumento de Planificación Comunal Municipal del trazado de calle Isla Santa Clara**, ubicación en camino Alto Bonito, Comuna de Puerto Montt que afecta en la obtención del permiso de edificación que se encuentra rechaza por parte de Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt según acta de rechazo N° SE-2017-6848. Se adjunta 1 copia, para su revisión y aprobación si procede.

Sin Otro particular, saluda a usted.

**Jaime Espinoza M.**
**Rut: 16.935.519-3**
**Jefe de Proyectos**
**Inmobiliaria e inversiones Centro Nacional de Bodegaje S.A.**
**Rut. 96.730.520-0**

| | |
|---|---|
| Timbre | |
| Fecha | |
| N° de ingreso | |

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
Xa. REGION PTO. MONTT
FECHA 24 NOV. 2017
LINEA
TRAMITE
24/11
SR. Ruiz
+ A. pu. * pasa
28/11

Ahora - Revisen interesa Urgente

Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Gobierno de Chile

Depto Técnico
Ver antecedentes y mejorar

MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT
DIRECCION DE OBRAS
06 DIC 2017
INGRESO Nº 2157

ORD.: Nº 2308

ANT.: Carta S/N°, de fecha 24 de noviembre de 2017, de Inmobiliaria e Inversiones Centro Nacional de Bodegaje S.A.

MAT.: Solicita información y antecedentes respecto a la situación informada. Respecto del trazado de calle "Isla Santa Clara", en el sector Alto Bonito.

PUERTO MONTT, 05 DIC. 2017

A : SEÑORA DIRECTORA DE OBRAS ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT.

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE "LOS LAGOS".

1.- Se ha recibido en esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, por parte de Inmobiliaria e Inversiones Centro Nacional de Bodegaje S.A., una solicitud de Interpretación del Instrumento de Planificación Territorial, PRC, respecto del trazado de calle "Isla Santa Clara", en el sector Alto Bonito; producto que el trazado proyectado de dicha vía afecta las edificaciones existentes, las cuales, de acuerdo a la presentación realizada, poseen Permiso de Edificación y Recepción Municipal, otorgada en el marco del PRC vigente, y que ha llevado a otorgar el Acta de Rechazo SE-2017-006848, de fecha 26-09-2017, por parte de la DOM, respecto del proyecto de ampliación de bodegas presentado por los interesados.

Fcipl

2.- Por lo tanto, esta SEREMI, solicita que se informe respecto al caso y recopile todos los antecedentes necesarios para evaluar la solicitud, y de esta forma poder dar respuesta al interesado.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO CHILE REGION DE LOS LAGOS Secretaría Regional Ministerial

EDUARDO CARMONA JIMÉNEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE "LOS LAGOS"

DISTRIBUCION:
1. DESTINATARIO
2. ARCHIVO U.D.U. e I. SEREMI MINVU REGIÓN DE LOS LAGOS
3. ARCHIVO OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU REGIÓN DE LOS LAGOS

ECJ / GVB / MRL / mlse.
desarrollourbano10@minvu.cl lunes, 04 de diciembre de 2017. 9:42:35 a.m.

MUNICIPALIDAD DE PUERTO MONTT.
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

**Ord. Nº** 2047 /
**ANT:** Ord Minvu 2308 de fecha 05.12.2017, Ingreso DOM 2157 de fecha 06.12.2017
**MAT:** Adjunta Información y antecedentes.

**PUERTO MONTT,** 26 DIC. 2017

**DE** : **MARIA ANTONIETA SOLE FERRER**
**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)**

**A** : **EDUARDO CARMONA JIMENEZ**
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL MINVU**

En virtud del Ord. Indicado en el antecedente, mediante el cual Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo solicita a la DOM información y antecedentes que dicen relación con la solicitud de Interpretación del Instrumento de Planificación territorial, PRC, respecto del trazado de calle "Isla Santa Clara" ubicada en el sector Alto Bonito; producto que el trazado proyectado de dicha vía afecta edificaciones existentes dentro del lote cuya propiedad corresponde a Inmobiliaria e Inversiones Centro Nacional de Bodegaje SA, dirección propiedad; Ruta 5 Sur s/n, Rol 700-30; cabe destacar lo siguiente:

1. Efectivamente y tal como señala el solicitante, dicha vía proyectada por el PRC vigente, viene a afectar edificaciones existentes; primeramente correspondientes a Permisos y Recepciones otorgados con fecha anterior al Instrumento de Planificación Territorial vigente, momento en el cual, la calle no se encontraba proyectada. Los permisos y recepciones afectados son los siguientes:

1.1 Permiso de Edificación N° 39 de fecha 02.01.2004, Recepción Final N° 237 de fecha 16.07.2005
1.2 Permiso de Edificación N° 248 de fecha 23.03.2008, Recepción Final N° 479 de fecha 18.12.2008

2. Por otra parte, se debe considerar que para los permisos aprobados en el marco del PRC vigente, y dado que un permiso de edificación no genera la obligación de urbanizar, el área afecta a utilidad pública por apertura de calle Isla Santa Clara, no ha sido precisada.
No existe permiso de urbanización, ni recepción de urbanización de esas áreas, dado que no ha sido exigible por parte de la DOM la materialización de dicha vía.

3. Cabe mencionar que con fecha 31 de Mayo 2017, mediante Ord 975, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, interpreta PRC Comunal, resolviendo el desajuste del trazado de las áreas afectas a utilidad pública por apertura de la Avenida Isla de Pascua y Calle San Félix, ubicadas en el mismo sector, donde se precisa el tramo en cuestión y adecua el trazado a la realidad predial existente y sobre aquellos terrenos que fueron destinados, en su oportunidad, para circulación por los propietarios originales.

Este pronunciamiento, viene a regularizar el criterio adoptado en su época con respecto a las vialidades de PRC.

4. Por último, es necesario señalar que aun cuando se precisara el trazado de la calle Isla Santa Clara de acuerdo a lo planteado por la empresa, la observación con respecto al cumplimiento del área normada como antejardín para la zona AP-1 correspondiente a 5 metros, igualmente viene a afectar la edificación propuesta de ampliación de bodegas, por lo cual, las observaciones motivo del rechazo, seguirían estando vigentes.

Se adjuntan los siguientes documentos:

- Fotocopia de Permisos de Edificación asociados al predio
- Plano Resumen de las edificaciones existentes y proyectadas dentro del predio
- Copia de Ord 975 de fecha 31.05.2017, donde precisa trazado de vía ubicada en el mismo sector

Saluda atentamente

MUNICIPALIDAD PUERTO MONTT
DIRECCIÓN DE OBRAS

**MARIA ANTONIETA SOLE FERRER**
**DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES (S)**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
Xa. REGION PTO. MONTT
FECHA 27 DIC. 2017
LINEA
TRAMITE DN. 28/12/17
Sr. Muñ
+ McNaught
28/12/17

MAS/ APS
DISTRIBUCION:
- CC. Destinatario
- CC. Dirección de Obras
- CC. Depto. Técnico
- CC. Archivo